

Augsburg – Innenstadt

# Bájos apartman a városközpont szívében

VP azonosító: 25122132



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25122132
Hasznos lakótér	ca. 66,39 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1962

Vételár	285.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.02.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	110.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az első benyomás

Ez a jól megtervezett, 3 szobás lakás egy jól karbantartott társasház első emeletén (emelt földszint) található, és körülbelül 66 m<sup>2</sup> kényelmes lakóteret kínál központi helyen. Átgondolt elrendezéssel rendelkezik, ideális egyedülállóknak, pároknak vagy kis családoknak számára. Jelenleg megbízhatóan kiadott lakás vonzó befektetési lehetőséget is kínál. A világos nappali és étkező nagy ablakkal és parkettával alkotja a lakás szívet. Ehhez csatlakozik a különálló konyha, amely tágas teret és praktikus tárolóhelyet kínál. A hálószobában elfér egy nagy ágy és egy gardrób, míg a harmadik szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A fürdőszoba káddal, mosdóval és WC-vel felszerelt; külön vendég WC is rendelkezésre áll. Üzletek, orvosok, kávézók és éttermek a közvetlen közelben találhatók. Iskolák, óvodák és tömegközlekedés könnyen megközelíthető. Ez az ingatlan a központi elhelyezkedést, a funkcionális alaprajzot és a világos szobákat gondozott parkettával ötvözi. Felkeltette érdeklődését? Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot.



VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Részletes felszereltség

- Zentrale Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten
- Großzügiger Wohn - und Essbereich
- Einbauküche
- Derzeit vermietet

**VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Augsburger Innenstadt, einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Fuggerstadt. Augsburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus Geschichte, Kultur, urbanem Leben und moderner Infrastruktur.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach München, Ulm und Stuttgart. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem ein optimaler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Innerhalb der Stadt sorgen Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität ohne Auto.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen. Der historische Rathausplatz, die berühmte Maximilianstraße mit ihren Prachtbauten sowie die Fuggerei – die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt – verleihen der Innenstadt ein unvergleichliches Flair.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtgarten, die Augsburger Puppenkiste oder die Kongresshalle bieten ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturprogramm.

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25122132 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)